

## **Сводный отчет об оценке регулирующего воздействия**

### **1. Общие сведения**

Разработчик проекта нормативного правового акта:

Глава администрации федеральной территории «Сириус» в лице структурного подразделения администрации федеральной территории «Сириус», ответственного за разработку проекта решения Совета федеральной территории «Сириус» «Об утверждении особенностей документации по планировке территории», – департамента архитектуры и градостроительной деятельности администрации федеральной территории «Сириус».

Наименование проекта нормативного правового акта:

«Об утверждении особенностей документации по планировке территории».

### **2. Проблема, на решение которой направлено принятие нормативного правового акта:**

Невозможность применения общего правового регулирования с учетом особенностей функционирования федеральной территории «Сириус», предусмотренных Федеральным законом от 22 декабря 2020 года № 437-ФЗ «О федеральной территории «Сириус».

Описание существующей проблемы:

Подготовка и утверждение документации по планировке территории, порядок внесения в нее изменений и ее отмены осуществляется в соответствии с главой 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Вместе с тем на основании Федерального закона от 22 декабря 2020 года № 437-ФЗ «О федеральной территории «Сириус» на федеральной территории «Сириус» осуществляется специальное правовое регулирование в области градостроительной деятельности и земельных отношений в целях достижения целей создания федеральной территории «Сириус», а кроме того, в силу установленных особенностей функционирования федеральной территории «Сириус» отдельные положения законодательства о градостроительной деятельности не пременимы.

Разработка проекта решения Совета федеральной территории «Сириус» «Об утверждении особенностей документации по планировке территории» направлена на установление специального правового регулирования по вопросам состава, содержания, порядка разработки, утверждения документации по планировке территории, подготавливаемой в границах федеральной территории «Сириус» (далее – ДПТ), а также порядка внесения изменений в ДПТ, в том числе через определение сведений, документов, материалов, необходимых для осуществления такого внесения изменений, ввиду отсутствия утвержденного Единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования федеральной территории «Сириус» (далее – ЕДТП), а также ввиду того, что для реализации полномочий органов публичной власти федеральной территории «Сириус» федеральным законодательством предусмотрены особые виды объектов – объекты федеральной территории.

Причины (источники) возникновения проблемы:

В связи с установленными Федеральным законом от 22 декабря 2020 года № 437-ФЗ «О федеральной территории «Сириус» особенностями функционирования федеральной территории «Сириус» отдельные положения законодательства

о градостроительной деятельности не пременимы.

Негативные эффекты, связанные с существованием проблемы:

Отсутствие принятого в установленном порядке решения Совета федеральной территории «Сириус» «Об утверждении особенностей документации по планировке территории» затрудняет реализацию предусмотренного Федеральным законом от 22 декабря 2020 года № 437-ФЗ «О федеральной территории «Сириус» механизма установления в документации по планировке территории вида разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, а также предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также осуществления административных процедур, связанных с принятием решения о подготовке, утверждении ДПТ, внесением изменений в утвержденную ДПТ.

Риски и предполагаемые последствия, связанные с сохранением текущего положения:

Отсутствие принятого в установленном порядке решения Совета федеральной территории «Сириус» «Об утверждении особенностей документации по планировке территории» повлечет правовую неопределенность в вопросах установления в ДПТ вида разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, а также предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также в вопросах реализации административных процедур, связанных с принятием решения о подготовке, утверждении ДПТ, внесением изменений в утвержденную ДПТ, что может повлечь риски возникновения судебных споров по указанным вопросам.

Возможность решения проблемы иными правовыми, финансово-экономическими, информационными, техническими или организационными средствами:

Решение указанной проблемы иными правовыми, финансово-экономическими, информационными, техническими или организационными средствами не представляется возможным, поскольку решение данных вопросов связано с установлением административных процедур в целях обеспечения функционирования органов публичной власти федеральной территории «Сириус» на основании пункта 4 части 2 статьи 46.1 Федерального закона от 22 декабря 2020 года № 437-ФЗ «О федеральной территории «Сириус».

Вывод:

Принятие решения Совета федеральной территории «Сириус» «Об утверждении особенностей документации по планировке территории» и его реализация позволит обеспечить функционирование органов публичной власти федеральной территории «Сириус» в целях реализации законодательства о градостроительной деятельности с учетом особенностей, предусмотренных Федеральным законом от 22 декабря 2020 года № 437-ФЗ «О федеральной территории «Сириус».

### 3. Цели регулирования:

Основные цели проекта нормативного правового акта: регулирование отношений в области осуществления градостроительной деятельности и регулирования земельных отношений на федеральной территории «Сириус», а также обеспечение реализации администрацией федеральной территории «Сириус» своих полномочий по организации подготовки и утверждения подготовленной в соответствии с законодательством Российской Федерации документации по планировке территории.

4. Вариантом решения проблемы является принятие решения Совета федеральной территории «Сириус» «Об утверждении особенностей документации по планировке территории».

5. Основные группы участников общественных отношений, интересы которых будут затронуты с принятием нормативного правового акта, оценка их предполагаемых издержек и выгод:

1) администрация федеральной территории «Сириус» либо подведомственные администрации федеральной территории «Сириус» учреждения либо привлекаемые ими на основании государственного или муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, иные лица;

2) физические или юридические лица, заинтересованные в строительстве или реконструкции объекта капитального строительства, направившие в администрацию федеральной территории «Сириус» заявление о подготовке документации по планировке территории;

3) лица, указанные в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Основная группа, подверженная влиянию проблемы: администрация федеральной территории «Сириус» либо подведомственные администрации федеральной территории «Сириус» учреждения либо привлекаемые ими на основании государственного или муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, иные лица.

Предполагаемые издержки и выгоды основных групп участников от принятия нормативного правового акта:

Принятие решения Совета федеральной территории «Сириус» «Об утверждении особенностей документации по планировке территории» позволит существенно сократить инвестиционно-строительный цикл и снизить финансовую нагрузку на бюджет федеральной территории «Сириус» ввиду предусмотренных указанным решением Совета федеральной территории «Сириус» обязательных требований в отношении физических, юридических лиц, заинтересованных в строительстве или реконструкции объекта капитального строительства, обратившихся в администрацию федеральной территории «Сириус» с документами, необходимыми для принятия решения о подготовке ДПТ.

6. Выбранный вариант решения проблемы: принятие решения Совета федеральной территории «Сириус» «Об утверждении особенностей документации по планировке территории».

7. Риски недостижения целей правового регулирования или возможные негативные последствия от принятия нормативного правового акта: отсутствуют.

8. Справка о проведении публичных консультаций:

Срок проведения публичных консультаций со 2 октября по 29 октября 2025 года.

Стороны, принимавшие участие в публичных консультациях: администрация федеральной территории «Сириус» и физические или юридические лица, заинтересованные

в строительстве или реконструкции объекта капитального строительства.

Способ проведения публичных консультаций: информация о проведении публичных консультаций по проекту нормативного правового акта была размещена на информационном ресурсе в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: [sirius-ft.ru](http://sirius-ft.ru), определенном в федеральной территории «Сириус» для размещения нормативных правовых актов (проектов нормативных правовых актов) органов публичной власти федеральной территории «Сириус» в целях организации публичных консультаций и информирования об их результатах.

Сбор предложений по проекту нормативного правового акта осуществлялся через:

почтовый адрес: ул. Международная, д. 2, пгт Сириус, федеральная территория «Сириус», Краснодарский край, 354340

адрес электронной почты: [dobrynskaya.vv@sirius-ft.ru](mailto:dobrynskaya.vv@sirius-ft.ru)

контактный телефон: +7(862) 445-55-70 (252)

Предложения и замечания заинтересованных сторон, полученные в ходе проведения публичных консультаций, с их обоснованием в случае учета: предложения и замечания не поступили.

Основные результаты консультаций: проект нормативного правового акта может быть направлен в Совет федеральной территории «Сириус» для принятия решения Совета федеральной территории «Сириус» «Об утверждении особенностей документации по планировке территории».

9. Информация о разработчике проекта нормативного правового акта (почтовый адрес, адрес электронной почты, телефон):

почтовый адрес: ул. Международная, д. 2, пгт Сириус, федеральная территория «Сириус», Краснодарский край, 354340;

адрес электронной почты: [dobrynskaya.vv@sirius-ft.ru](mailto:dobrynskaya.vv@sirius-ft.ru)

контактный телефон: +7(862) 445-55-70 (252)

Директор департамента архитектуры и градостроительности деятельности администрации федеральной территории «Сириус»

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 10846082685990858750619922380

82196

Владелец: Гинтер Евгения Владимировна

Действителен с 21.03.2025 по 14.06.2026

30 октября 2025 года

Проект № \_\_\_\_\_  
внесен главой администрации  
федеральной территории «Сириус»  
Д.С. Плишкиным

## **Об утверждении особенностей документации по планировке территории**

В соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 44, пунктом 4 части 2 статьи 46.1 Федерального закона от 22 декабря 2020 года № 437-ФЗ «О федеральной территории «Сириус», статьями 4, 16, 23 Устава федеральной территории «Сириус», решением Совета федеральной территории «Сириус» от 25 апреля 2023 года № 1-23/157 «О едином документе территориального планирования и градостроительного зонирования федеральной территории «Сириус»

**Совет федеральной территории «Сириус» р е ш и л:**

1. Утвердить прилагаемые особенности документации по планировке территории.
2. Опубликовать настоящее решение в сетевом издании [sirius-ft.ru](http://sirius-ft.ru).
3. Настоящее решение вступает в силу с 1 марта 2026 года.

**Председатель Совета  
федеральной территории «Сириус»**

**Е.В. Шмелева**

УТВЕРЖДЕНЫ  
решением Совета  
федеральной территории «Сириус»  
от \_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_

## ОСОБЕННОСТИ документации по планировке территории

### I. Общие положения

1.1. Настоящим документом устанавливаются особенности состава, содержания, порядка разработки, утверждения документации по планировке территории, подготавливаемой в границах федеральной территории «Сириус» (далее соответственно – документация по планировке территории, федеральная территория), а также особенности порядка внесения изменений в документацию по планировке территории, в том числе через определение сведений, документов, материалов, необходимых для осуществления такого внесения изменений.

1.2. До 31 декабря 2030 года подготовка, утверждение, изменение документации по планировке территории, признание отдельных частей такой документации не подлежащими применению к федеральной территории осуществляется в отсутствие генерального плана федеральной территории, правил землепользования и застройки федеральной территории либо единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования федеральной территории, а также в отсутствие нормативов градостроительного проектирования федеральной территории.

1.3. До утверждения генерального плана федеральной территории, правил землепользования и застройки федеральной территории либо единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования федеральной территории, но не позднее 31 декабря 2030 года установление в документации по планировке территории, решениях администрации федеральной территории вида разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, а также предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – предельные параметры) осуществляется администрацией федеральной территории с учетом особенностей, предусмотренных настоящим документом.

1.4. Подготовка и утверждение документации по планировке территории федеральной территории осуществляется без учета документов территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территории, местных нормативов градостроительного проектирования, предусмотренных частью 8 статьи 46.1 Федерального закона от 22 декабря 2020 года № 437-ФЗ «О федеральной территории «Сириус» (далее – Федеральный закон «О федеральной

территории «Сириус»), в соответствии с особенностями, предусмотренными настоящим документом.

1.5. Подготовка документации по планировке территории осуществляется с учетом Временного положения об осуществлении землепользования и застройки в границах федеральной территории «Сириус», утвержденного решением Совета федеральной территории от 22 апреля 2022 года № 1-11/73, за исключением применения Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденных решением Городского Собрания Сочи от 29 декабря 2009 года № 202, в части положений о планировке территории муниципального образования город-курорт Сочи.

## **II. Общие требования к подготовке документации по планировке территории, особенности состава и содержания документации по планировке территории**

2.1. Виды разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, предельные параметры устанавливаются применительно к территории, в отношении которой подготовлена документация по планировке территории.

2.2. Предельные параметры включают в себя:

1) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

2) предельный коэффициент плотности застройки земельного участка – отношение суммарной поэтажной площади объекта капитального строительства, измеряемой в габаритах наружных стен по внешнему обмеру, к площади земельного участка;

3) предельная высота зданий, строений, сооружений, которая определяется вертикальным линейным размером от планировочной отметки земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания (парапет плоской кровли, карниз, фронтон, купол, башня и т.д.). Крышные антенны, молниеотводы и другие инженерные устройства при определении предельной высоты здания, строения, сооружения не учитываются. При этом планировочной отметкой земли является минимальная отметка по периметру отмостки объекта капитального строительства;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

5) минимальный процент озеленения земельного участка – отношение площади озеленения (зеленых зон) ко всей площади земельного участка.

2.3. Виды разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, а также предельные параметры могут быть установлены в документации по планировке территории, если указанной документацией предусматривается размещение на федеральной территории:

1) объектов, включенных в государственную программу федеральной территории;

2) иных объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения или если указанная документация подготовлена в целях обеспечения масштабных инвестиционных проектов.

2.4. Установление в составе документации по планировке территории видов разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, а также предельных параметров в случаях, предусмотренных подпунктом 2 пункта 2.3 настоящего документа, осуществляется при соответствии объектов, масштабных инвестиционных проектов критериям, установленным в Положении о критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельных участков в аренду без проведения торгов, утвержденном решением Совета федеральной территории от 4 апреля 2023 года № 1-22/156 (далее – Положение о критериях).

Наличие заключенных инвестиционных соглашений между инвестором и администрацией федеральной территории (далее – инвестиционные соглашения) подтверждает соответствие объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов критериям, установленным Положением о критериях.

2.5. Установление вида разрешенного использования объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с установленным (устанавливаемым) видом разрешенного использования земельного участка.

2.6. Установление вида разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, а также предельных параметров осуществляется в составе проекта планировки территории, за исключением подготовки проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в случаях, предусмотренных частью 5 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс).

В случае, предусмотренном абзацем первым настоящего пункта, сведения о видах разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, а также предельных параметрах входят в основную часть проекта планировки территории наряду со сведениями, предусмотренными законодательством Российской Федерации.

2.7. При подготовке проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в соответствии с законодательством Российской Федерации установление вида разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, а также предельных параметров осуществляется в составе проекта межевания территории.

В случае, указанном в абзаце первом настоящего пункта, сведения о видах разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, а также предельных параметрах входят в основную часть проекта межевания территории наряду со сведениями, предусмотренными законодательством Российской Федерации.

2.8. При подготовке проекта планировки территории в соответствии с пунктами 1.2 – 1.4 настоящего документа, в его основную часть наряду

со сведениями, предусмотренными пунктами 1, 3 части 3 статьи 42 Кодекса, а также сведениями, предусмотренными абзацем вторым пункта 2.6 настоящего документа, включаются положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе описание принципов регулирования застройки, содержащее описание требований к улично-дорожной сети, формированию общественных пространств, распределению высотности застройки, к формированию застройки, требования к формированию фронтов размещаемой застройки, варианты планировочных и (или) объемно-планировочных решений размещаемой застройки, требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, а также положения о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

2.9. При подготовке проекта планировки территории в целях комплексного развития в основную часть проекта планировки территории также включаются положения, обеспечивающие оценку экономической эффективности принимаемых планировочных решений, ориентировочных затрат на реализацию проекта планировки с указанием этапов и источников финансирования.

2.10. В случаях, предусмотренных пунктами 1.2, 1.3 настоящего документа материалы по обоснованию проекта планировки территории помимо документов, предусмотренных законодательством Российской Федерации, содержат:

1) описание фактического использования территории, в отношении которой подготовлен проект планировки территории, включая положения о сохранении фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения;

2) обоснование установления видов разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, а также предельных параметров в случаях, предусмотренных абзацем первым пунктом 2.6 настоящего документа;

3) инвестиционные соглашения в случаях, предусмотренных подпунктом 2 пункта 2.3, абзацем первым пункта 2.6 настоящего документа.

2.11. В случаях, предусмотренных пунктами 1.2, 1.3 настоящего документа материалы по обоснованию проекта межевания территории помимо документов, предусмотренных законодательством Российской Федерации, содержат:

1) обоснование определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков, установления, изменения, отмены

красных линий в случаях, предусмотренных пунктом 2 части 2 статьи 43 Кодекса;

2) обоснование установления видов разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, а также предельных параметров в случаях, предусмотренных абзацем первым пункта 2.7 настоящего документа;

3) инвестиционные соглашения в случаях, предусмотренных подпунктом 2 пункта 2.3, абзацем первым пункта 2.7 настоящего документа.

2.12. При подготовке документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или несколько линейных объектов, включенных в государственную программу федеральной территории, наименование указанных объектов должно соответствовать наименованию и планируемому местоположению линейных объектов, предусмотренных государственной программой федеральной территории, за исключением случая если изменение наименования указанных линейных объектов не приводит к изменению их назначения, основных характеристик или местоположения.

### **III. Особенности порядка разработки и утверждения документации по планировке территории**

3.1. В целях размещения на федеральной территории объекта федеральной территории, а также в случаях, предусмотренных частью 1 статьи 46 Кодекса, основанием для подготовки документации по планировке территории является нормативный правовой акт администрации федеральной территории, содержащий решение о подготовке проекта планировки территории либо проекта межевания территории в составе проекта планировки территории либо проекта межевания территории в виде отдельного документа, подготовленного на основе ранее утвержденного проекта планировки территории либо проекта межевания территории в виде отдельного документа (далее – решение о подготовке документации по планировке территории) с указанием:

1) кадастровых номеров земельных участков (при наличии), включенных в границы территории, в отношении которой планируется подготовка документации по планировке территории;

2) инициатора подготовки документации по планировке территории согласно пункту 4 Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 2 февраля 2024 года № 112 (далее соответственно – инициатор подготовки

документации по планировке территории, Правила подготовки документации по планировке территории);

3) источника финансирования работ по подготовке документации по планировке территории;

4) срока подготовки документации по планировке территории.

Решение о подготовке документации по планировке территории, принятое лицами, указанными в части 1.1 статьи 45 Кодекса, должно содержать сведения, предусмотренные пунктом 3.1 настоящего документа, а также сведения о цели подготовки документации по планировке территории, дате принятия соответствующего решения.

3.2. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается на основании поступивших в администрацию федеральной территории документов:

1) заявление о принятии решения о подготовке документации по планировке территории по форме согласно приложению № 1 к настоящему документу (далее – заявление о подготовке документации по планировке территории) с соблюдением требований, предусмотренных абзацем четвертым пункта 5 Правил подготовки документации по планировке территории (к заявлению о подготовке документации по планировке территории прилагаются копии документов, удостоверяющих личность заявителя, представителя заявителя (при необходимости), документа, подтверждающего полномочия представителя заявителя (в случае если заявление о подготовке документации по планировке территории подается представителем заявителя), заверенные в установленном законодательством Российской Федерации порядке);

2) проект задания на разработку документации по планировке территории с соблюдением требований к форме и правилам заполнения указанной формы согласно приложениям № 1, № 2 к Правилам подготовки документации по планировке территории соответственно;

3) проект задания на выполнение инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории (далее – задание на выполнение инженерных изысканий), в случае если необходимость выполнения инженерных изысканий предусмотрена Правилами выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 31 марта 2017 года № 402 (допускается использование материалов и результатов инженерных изысканий прошлых лет с учетом сроков давности материалов, оценки возможности их использования для подготовки документации по планировке территории в соответствии с «СП 47.13330.2016. Свод правил. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96», утвержденным и введенным в действие приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30 декабря 2016 года № 1033/пр);

4) схема границ территории, в отношении которой предлагается осуществить подготовку документации по планировке территории в масштабе, позволяющем обеспечить читаемость и наглядность отображаемой информации (от М 1:500 до 1:5000), либо схема прохождения

трассы линейного объекта в масштабе, позволяющем обеспечить читаемость и наглядность отображаемой информации (от М 1:500 до 1:5000) с перечнем координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;

5) эскиз (трехмерное отображение) планируемого к размещению объекта капитального строительства либо эскиз (трехмерное отображение) планируемого к размещению линейного объекта (надземная часть зданий, строений, сооружений, а также схема прохождения трассы линейного объекта);

6) пояснительная записка, содержащая описание разрабатываемой документации по планировке территории, в том числе назначение, местоположение, площадь объекта капитального строительства.

В случае если заявление о подготовке документации по планировке территории содержит сведения о необходимости установления в документации по планировке территории вида разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, предельных параметров, пояснительная записка должна содержать обоснование вида разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, а также предельных параметров, в том числе показатели предельных параметров и их расчеты.

В случае разработки документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов, пояснительная записка должна содержать наименование, местоположение, основные характеристики (категория, протяженность, проектная мощность, пропускная способность, грузонапряженность, интенсивность движения) и назначение планируемых для размещения линейных объектов, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, входящих в состав линейных объектов.

3.3. В случае если заявление о подготовке документации по планировке территории содержит сведения о необходимости установления в документации по планировке территории вида разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, предельных параметров, решение о подготовке документации по планировке территории принимается администрацией федеральной территории на основании документов, предусмотренных подпунктами 1 – 6 пункта 3.2 настоящего документа, а также на основании:

1) государственной программы в случаях, предусмотренных подпунктом 1 пункта 2.3 настоящего документа;

2) инвестиционного соглашения в случаях, предусмотренных подпунктом 2 пункта 2.3 настоящего документа.

3.4. В случае принятия администрацией федеральной территории решения о подготовке документации по планировке территории по собственной инициативе администрация федеральной территории издает правовой акт, предусмотренный пунктом 3.1 настоящего документа, на основании документов, предусмотренных подпунктами 2 – 6 пункта 3.2 настоящего документа, а при необходимости установления в документации по планировке территории вида разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, предельных

параметров, также на основании документов, предусмотренных подпунктами 1, 2 пункта 3.3 настоящего документа.

3.5. Задание на разработку документации по планировке территории, задание на выполнение инженерных изысканий в случаях, предусмотренных подпунктом 3 пункта 3.2 настоящего документа, схема границ, предусмотренная подпунктом 4 пунктом 3.2 настоящего документа, утверждаются правовым актом администрации федеральной территории, содержащим решение о подготовке документации по планировке территории.

3.6. К документам, предусмотренным пунктом 3.2 настоящего документа, направленным в администрацию федеральной территории на бумажном носителе посредством личного обращения или почтового отправления, прилагается электронный носитель информации, содержащий указанные документы в электронной форме.

3.7. Документы, предусмотренные пунктом 3.2 настоящего документа, направленные в администрацию федеральной территории в форме электронного документа с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе посредством федеральной государственной информационной системы «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)», а также документы в электронной форме, содержащиеся на электронном носителе информации, должны соответствовать требованиям, установленным нормативным правовым актом администрации федеральной территории, к формату предоставления документов в электронной форме, позволяющему обеспечить их размещение в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

3.8. Документы, предусмотренные пунктом 3.2 настоящего документа, направленные в администрацию федеральной территории на бумажном носителе посредством личного обращения или почтового отправления, должны быть представлены в 2 экземплярах, сброшюрованы, прошиты и заверены инициатором подготовки документации по планировке территории или его уполномоченным представителем.

3.9. Основаниями для отказа в приеме документов, предусмотренных пунктом 3.2 настоящего документа, являются:

1) представление заявления о подготовке документации по планировке территории и прилагаемых к нему документов с нарушением требований, предусмотренных пунктами 3.2, 3.6 – 3.8 настоящего документа;

2) отсутствие документов, предусмотренных подпунктами 1, 2 пункта 3.3 настоящего документа, в случае если заявление о подготовке документации по планировке территории содержит сведения о необходимости установления в документации по планировке территории вида разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, предельных параметров;

3) представление документов с повреждениями, наличие которых не позволяет в полном объеме использовать информацию и сведения, содержащиеся в указанных документах на бумажном носителе либо на электронном носителе информации;

4) представленные документы содержат подчистки и (или) исправления текста, не заверенные в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

5) заявление о подготовке документации по планировке территории подано от заявителя лицом, не уполномоченным в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

6) планируемый к размещению объект капитального строительства не относится к объектам, в отношении которых решение о подготовке документации по планировке территории принимает администрация федеральной территории.

3.10. Решение об отказе в приеме документов, предусмотренных пунктом 3.2 настоящего документа, может быть принято как во время приема документов, так и после получения ответственным должностным лицом администрации федеральной территории документов, предусмотренных пунктом 3.2 настоящего документа, в срок, не превышающий 3 рабочих дней со дня их регистрации в администрации федеральной территории.

Решение об отказе в приеме документов, предусмотренных пунктом 3.2 настоящего документа, с указанием причин отказа подписывается в установленном порядке уполномоченным должностным лицом администрации федеральной территории и направляется лицу, направившему заявление о подготовке документации по планировке территории, в день принятия решения об отказе в приеме указанных документов.

3.11. Правовой акт администрации федеральной территории, предусмотренный пунктом 3.1 настоящего документа, принимается при наличии решения Архитектурной комиссии администрации федеральной территории (далее – Архитектурная комиссия), выданного в порядке, установленном нормативным правовым актом администрации федеральной территории (далее – заключение Архитектурной комиссии), о возможности подготовки документации по планировке территории.

3.12. Администрация федеральной территории в течение 15 рабочих дней со дня поступления документов, предусмотренных пунктом 3.2 настоящего документа, осуществляет их проверку на соответствие требованиям, предусмотренным настоящим документом и иными нормативными правовыми актами в сфере градостроительной деятельности, и при наличии заключения Архитектурной комиссии, предусмотренного пунктом 3.11 настоящего документа, принимает решение о подготовке документации по планировке территории либо отказывает в принятии такого решения с указанием причин отказа, о чем на бумажном носителе или в форме электронного документа уведомляет инициатора подготовки документации по планировке территории в срок, не превышающий 18 рабочих дней со дня поступления в администрацию федеральной территории документов, предусмотренных пунктом 3.2 настоящего документа.

3.13. Администрация федеральной территории принимает решение об отказе в подготовке документации по планировке территории в случаях, указанных в подпунктах «д», «е», «ж» пункта 9 Правил подготовки документации по планировке территории, а также в случаях, если:

1) документы, необходимые для принятия решения о подготовке документации по планировке территории, не соответствуют требованиям,

предусмотренным настоящим документом и иными нормативными правовыми актами в сфере градостроительной деятельности;

2) в документах территориального планирования отсутствуют сведения о размещении объекта капитального строительства при этом отображение указанного объекта в документах территориального планирования предусмотрено в соответствии с законодательством Российской Федерации (за исключением случая подготовки документации по планировке территории в соответствии с пунктом 1.4 настоящего документа);

3) планируемое размещение объекта капитального строительства на территории, применительно к которой планируется подготовка документации по планировке территории, не соответствует приоритетам и целям государственной политики федеральной территории, установленным в государственных программах федеральной территории, архитектурно-градостроительным концепциям развития федеральной территории, мастер-планам и иным утвержденным в установленном порядке документам, обосновывающим развитие федеральной территории.

3.14. Администрация федеральной территории прекращает проверку документов, направленных в целях принятия решения о подготовке документации по планировке территории, при обращении инициатора подготовки документации по планировке территории с заявлением о прекращении рассмотрения указанных документов.

В случае, указанном в абзаце первом настоящего пункта, документы возвращаются инициатору подготовки документации по планировке территории в соответствии со способом подачи заявления о подготовке документации по планировке территории.

3.15. Решение о подготовке документации по планировке территории подлежит отмене в следующих случаях:

1) несоблюдение срока подготовки документации по планировке территории;

2) по инициативе инициатора подготовки документации по планировке территории, за исключением случаев когда инициатором подготовки документации по планировке территории является администрация федеральной территории;

3) по инициативе администрации федеральной территории до утверждения соответствующей документации по планировке территории, в случае если применение положений указанного решения противоречит положениям Федерального закона от 22 декабря 2020 года № 437-ФЗ «О федеральной территории «Сириус» (далее – Федеральный закон «О федеральной территории «Сириус»), Устава федеральной территории, государственной программы федеральной территории, индивидуальной программы развития федеральной территории, а также положениям иных нормативных правовых актов органов публичной власти федеральной территории в той мере, в какой применение соответствующих положений решения препятствует размещению объектов федеральной территории, формированию инновационного и гармоничного архитектурного облика федеральной территории, угрожает сохранению объектов олимпийского спортивного, культурного, природного наследия в границах федеральной территории.

В случаях, предусмотренных настоящим пунктом, нормативный правовой акт администрации федеральной территории, содержащий решение о подготовке документации по планировке территории, подлежит признанию утратившим силу.

3.16. В случае, предусмотренном подпунктом 3 пункта 3.15 настоящего документа, нормативный правовой акт администрации федеральной территории принимается при наличии заключения Архитектурной комиссии о необходимости отмены решения о подготовке документации по планировке территории.

3.17. Обеспечение подготовки документации по планировке территории осуществляется:

1) администрацией федеральной территории либо подведомственными администрации федеральной территории учреждениями либо привлекаемыми ими на основании государственного или муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, иными лицами;

2) физическими или юридическими лицами, заинтересованными в строительстве или реконструкции объекта капитального строительства, направившими в администрацию федеральной территории заявление о подготовке документации по планировке территории;

3) лицами, указанными в части 1.1 статьи 45 Кодекса, без возмещения их расходов за счет средств бюджета федеральной территории.

3.18. Подготовка документации по планировке территории, предусматривающей размещение объектов федеральной территории, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств без возмещения их расходов за счет средств бюджета федеральной территории.

3.19. Подготовка документации по планировке территории в целях комплексного развития территории осуществляется администрацией федеральной территории самостоятельно либо оператором комплексного развития территории или лицами, с которыми заключены договоры о комплексном развитии территории.

3.20. При направлении на согласование в администрацию федеральной территории документации по планировке территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 Кодекса предметом ее согласования также является соответствие планируемого размещения объектов капитального строительства видам разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства и предельным параметрам, установленным в соответствии с пунктом 2 части 27 статьи 47 Федерального закона «О федеральной территории «Сириус», а также приоритетам и целям государственной политики федеральной территории, установленным в государственных программах федеральной территории, архитектурно-градостроительным концепциям развития федеральной территории, мастер-планам и иным утвержденным в установленном порядке документам, обосновывающим развитие федеральной территории.

3.21. Администрация федеральной территории отказывает в согласовании документации по планировке территории в случае,

предусмотренном пунктом 3.20 настоящего документа, при наличии оснований, предусмотренных пунктами 15 – 19 Правил подготовки документации по планировке территории, а также при наличии следующих оснований:

1) несоответствие документации по планировке территории ранее принятым решениям администрации федеральной территории, предусмотренным пунктом 2 части 27 статьи 47 Федерального закона «О федеральной территории «Сириус», об установлении вида разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, а также предельных параметров;

2) территория (часть территории), применительно к которой подготовлена документация по планировке территории, является территорией, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории, за исключением случаев если:

указанный в заявлении о подготовке документации вид документации по планировке территории предусматривает строительство, реконструкцию линейных объектов;

комплексное развитие территории, указанной в заявлении о подготовке документации по планировке территории, в отношении которой планируется подготовка документации по планировке территории, осуществляется самостоятельно администрацией федеральной территории;

3) планируемое размещение объекта капитального строительства на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории, не соответствует приоритетам и целям государственной политики федеральной территории, установленным в государственных программах федеральной территории, архитектурно-градостроительным концепциям развития федеральной территории, мастер-планам и иным утвержденным в установленном порядке документам, обосновывающим развитие федеральной территории;

4) несоответствие документации по планировке территории, направленной на согласование в администрацию федеральной территории, требованиям, предусмотренным пунктом 14 Правил подготовки документации по планировке территории.

3.22. В случае, предусмотренном пунктом 3.21 настоящего документа, не допускается утверждение документации по планировке территории в отсутствие соответствующего согласования администрации федеральной территории.

3.23. Инициатор подготовки документации по планировке территории либо лицо, указанное в части 1.1 статьи 45 Кодекса, направляет в администрацию федеральной территории заявление об утверждении документации по планировке территории по форме согласно приложению № 2 к настоящему документу (далее – заявление об утверждении документации по планировке территории), за исключением случая, когда инициатором подготовки документации по планировке территории является администрация федеральной территории, а также прилагаемую к нему документацию по планировке территории в целях ее проверки и утверждения с соблюдением требований, предусмотренных пунктами 25 – 27 Правил

подготовки документации по планировке территории и настоящим документом.

3.24. К заявлению об утверждении документации по планировке территории прилагаются копии документов, удостоверяющих личность заявителя, представителя заявителя (при необходимости), документа, подтверждающего полномочия представителя заявителя (в случае если заявление об утверждении документации по планировке территории подается представителем заявителя), заверенные в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

3.25. К документам, предусмотренным пунктами 3.23, 3.24 настоящего документа, направленным в администрацию федеральной территории на бумажном носителе посредством личного обращения или почтового отправления, прилагается электронный носитель информации, содержащий указанные документы в электронной форме.

3.26. Документы, предусмотренные пунктами 3.23, 3.24 настоящего документа, направленные в администрацию федеральной территории в форме электронного документа с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе посредством федеральной государственной информационной системы «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)», а также документы в электронной форме, содержащиеся на электронном носителе информации, должны соответствовать требованиям, установленным нормативным правовым актом администрации федеральной территории, к формату предоставления документов в электронной форме, позволяющему обеспечить их размещение в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

3.27. Основаниями для отказа в приеме документов, предусмотренных пунктами 3.23 – 3.25 настоящего документа, являются:

1) представление заявления об утверждении документации по планировке территории и прилагаемых к нему документов с нарушением требований, предусмотренных пунктами 3.23 – 3.26 настоящего документа;

2) представление документов с повреждениями, наличие которых не позволяет в полном объеме использовать информацию и сведения, содержащиеся в указанных документах на бумажном носителе либо на электронном носителе информации;

3) представленные документы содержат подчистки и (или) исправления текста, не заверенные в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

4) заявление об утверждении документации по планировке территории подано от заявителя лицом, не уполномоченным в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

5) планируемый к размещению объект капитального строительства не относится к объектам, в отношении которых решение об утверждении документации по планировке территории принимает администрация федеральной территории.

3.28. Решение об отказе в приеме документов, предусмотренных пунктами 3.23 – 3.25 настоящего документа, может быть принято как во время приема документов, так и после получения ответственным должностным

лицом администрации федеральной территории документов, предусмотренных пунктами 3.23 – 3.25 настоящего документа, в срок, не превышающий 3 рабочих дней со дня их регистрации в администрации федеральной территории.

Решение об отказе в приеме документов, предусмотренных пунктами 3.23 – 3.25 настоящего документа, с указанием причин отказа подписывается в установленном порядке уполномоченным должностным лицом администрации федеральной территории и направляется лицу, направившему заявление об утверждении документации по планировке территории, в день принятия решения об отказе в приеме указанных документов.

3.29. Утверждение документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных частями 2 – 4.2, 5.1, 5.2 статьи 45 Кодекса, осуществляется решением администрации федеральной территории, принятым в форме нормативного правового акта администрации федеральной территории.

3.30. Решение, предусмотренное пунктом 3.29 настоящего документа, принимается администрацией федеральной территории при наличии заключения Архитектурной комиссии о возможности утверждения документации по планировке территории (в случаях, если в соответствии с нормативными правовыми актами Совета федеральной территории документация по планировке территории утверждается без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний) либо о возможности направления документации по планировке территории для рассмотрения на публичных слушаниях, а также с учетом решения Градостроительного совета федеральной территории, принятого в порядке, предусмотренном Положением о Градостроительном совете федеральной территории «Сириус», утвержденным решением Совета федеральной территории от 25 апреля 2023 года № 1-23/159 (далее – решение Градостроительного совета федеральной территории), в случае принятия решения Градостроительным советом федеральной территории.

3.31. Документация по планировке территории, решение об утверждении которой принимается администрацией федеральной территории, подготовленная в целях комплексного развития территории, до ее утверждения подлежит рассмотрению на заседании Градостроительного совета федеральной территории в порядке, предусмотренном Положением о Градостроительном совете федеральной территории «Сириус», утвержденным решением Совета федеральной территории от 25 апреля 2023 года № 1-23/159.

3.32. Администрация федеральной территории в течение 15 рабочих дней со дня поступления документации по планировке территории, решение об утверждении которой принимает администрация федеральной территории, осуществляет ее проверку на соответствие ее требованиям, предусмотренным настоящим документом и иными нормативными правовыми актами в сфере градостроительной деятельности.

3.33. В случае установления в документации по планировке территории положений о характеристиках планируемого развития территории, в том числе описания принципов регулирования застройки, содержащего описание требований к улично-дорожной сети, формированию общественных

пространств, распределению высотности застройки, к формированию застройки, требования к формированию фронтов размещаемой застройки, варианты планировочных и (или) объемно-планировочных решений размещаемой застройки, требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, документация по планировке территории проверяется на соответствие архитектурному облику федеральной территории с учетом критериев, установленных для принятия решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта согласно Положению о порядке согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства в границах федеральной территории «Сириус», утвержденному решением Совета федеральной территории от 31 мая 2022 года № 1-12/78.

3.34. После поступления в администрацию федеральной территории заключения Архитектурной комиссии, предусмотренного пунктом 3.30 настоящего документа, решения Градостроительного совета федеральной территории (в случае принятия указанного решения Градостроительным советом федеральной территории) администрация федеральной территории обеспечивает рассмотрение документации по планировке территории на публичных слушаниях, за исключением случаев, предусмотренных нормативными правовыми актами Совета федеральной территории, путем принятия решения о проведении публичных слушаний, либо отклоняет такую документацию и направляет ее на доработку с указанием причин, о чем на бумажном носителе или в форме электронного документа уведомляет инициатора подготовки документации по планировке территории в срок, не превышающий 18 рабочих дней со дня поступления в администрацию федеральной территории документов, предусмотренных пунктами 3.23 – 3.25 настоящего документа.

3.35. Утверждение документации по планировке территории, предусматривающей размещение объекта федеральной территории на федеральной территории и на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, осуществляется администрацией федеральной территории при наличии согласования уполномоченного органа местного самоуправления муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3.36. В случае непредоставления согласования в соответствии с законодательством Российской Федерации либо направления отказа в согласовании в отношении документации по планировке территории, указанной в пункте 3.35 настоящего документа, утверждение такой документации осуществляется администрацией федеральной территории в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

3.37. В случае утверждения проекта планировки территории или его отдельной части (внесения изменений в проект планировки территории) для территории, на которую ранее был утвержден проект планировки территории, ранее утвержденный проект планировки территории применяется в части, не противоречащей вновь утвержденному проекту планировки территории.

#### **IV. Особенности порядка внесения изменений в документацию по планировке территории, в том числе через определение сведений, документов, материалов, необходимых для осуществления такого внесения изменений**

4.1. В целях внесения изменений в документацию по планировке территории инициатор подготовки документации по планировке территории или лицо, указанное в части 1.1 статьи 45 Кодекса, направляет в администрацию федеральной территории заявление о внесении изменений в документацию по планировке территории по форме согласно приложению № 3 к настоящему документу (далее – заявление о внесении изменений в документацию по планировке территории), за исключением случая, когда инициатором подготовки документации по планировке территории является администрация федеральной территории, а также прилагаемые к нему документы, предусмотренные пунктами 39, 40 Правил подготовки документации по планировке территории, подпунктами 4, 5 пункта 3.2 настоящего документа, с соблюдением требований, предусмотренных пунктами 38, 41 Правил подготовки документации по планировке территории и настоящим документом.

4.2. К заявлению о внесении изменений в документацию по планировке территории прилагаются копии документов, удостоверяющих личность заявителя, представителя заявителя (при необходимости), документа, подтверждающего полномочия представителя заявителя (в случае если заявление о внесении изменений в документацию по планировке территории подается представителем заявителя), заверенные в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

4.3. К документам, предусмотренным пунктами 4.1 – 4.2 настоящего документа, направленным в администрацию федеральной территории на бумажном носителе посредством личного обращения или почтового отправления, прилагается электронный носитель информации, содержащий указанные документы в электронной форме.

4.4. Документы, предусмотренные пунктами 4.1 – 4.3 настоящего документа, направленные в администрацию федеральной территории в форме электронного документа с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе посредством федеральной государственной информационной системы «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)», а также документы в электронной форме, содержащиеся на электронном носителе информации, должны соответствовать требованиям, установленным нормативным правовым актом администрации федеральной территории, к формату предоставления документов в электронной форме, позволяющему обеспечить их размещение в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

4.5. Основаниями для отказа в приеме документов, предусмотренных пунктами 4.1 – 4.3 настоящего документа, являются:

1) представление заявления о внесении изменений в документацию по планировке территории и прилагаемых к нему документов с нарушением требований, предусмотренных пунктами 4.1 – 4.4 настоящего документа;

2) представление документов с повреждениями, наличие которых не позволяет в полном объеме использовать информацию и сведения, содержащиеся в указанных документах на бумажном носителе либо на электронном носителе информации;

3) представленные документы содержат подчистки и (или) исправления текста, не заверенные в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

4) заявление о внесении изменений в документацию по планировке территории подано от заявителя лицом, не уполномоченным в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

5) принятие решения об утверждении изменений в документацию по планировке территории не относится к компетенции администрации федеральной территории.

4.6. Решение об отказе в приеме документов, предусмотренных пунктами 4.1 – 4.3 настоящего документа, может быть принято как во время приема документов, так и после получения ответственным должностным лицом администрации федеральной территории документов, предусмотренных пунктами 4.1 – 4.3 настоящего документа, в срок, не превышающий 3 рабочих дней со дня их регистрации в администрации федеральной территории.

Решение об отказе в приеме документов, предусмотренных пунктами 4.1 – 4.3 настоящего документа, с указанием причин отказа подписывается в установленном порядке уполномоченным должностным лицом администрации федеральной территории и направляется лицу, направившему заявление о внесении изменений в документацию по планировке территории, в день принятия решения об отказе в приеме указанных документов.

4.7. Обеспечение подготовки изменений в документацию по планировке территории осуществляется:

1) администрацией федеральной территории либо подведомственными администрации федеральной территории учреждениями либо привлекаемыми ими на основании государственного или муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, иными лицами;

2) физическими или юридическими лицами, заинтересованными в строительстве или реконструкции объекта капитального строительства, направившими в администрацию федеральной территории заявление о внесении изменений в документацию по планировке территории;

3) лицами, указанными в части 1.1 статьи 45 Кодекса, без возмещения их расходов за счет средств бюджета федеральной территории.

4.8. Администрация федеральной территории в течение 15 рабочих дней со дня получения заявления о внесении изменений в документацию по планировке территории и прилагаемых к нему материалов осуществляет их проверку на соответствие требованиям, предусмотренным настоящим документом и иными нормативными правовыми актами в сфере градостроительной деятельности.

4.9. Утверждение изменений в документацию по планировке территории осуществляется решением администрации федеральной территории,

принятым в форме нормативного правового акта администрации федеральной территории.

4.10. Решение, предусмотренное пунктом 4.9 настоящего документа, принимается администрацией федеральной территории при наличии заключения Архитектурной комиссии о возможности утверждения изменений в документацию по планировке территории (в случаях, если в соответствии с нормативными правовыми актами Совета федеральной территории изменения в документацию по планировке территории утверждаются без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний) либо о возможности направления изменений в документацию по планировке территории для рассмотрения на публичных слушаниях, а также с учетом решения Градостроительного совета федеральной территории (в случае принятия решения Градостроительным советом федеральной территории).

4.11. Изменения в документацию по планировке территории, решение об утверждении которой принимается администрацией федеральной территории, подготовленную в целях комплексного развития территории, до их утверждения подлежат рассмотрению на заседании Градостроительного совета федеральной территории в порядке, предусмотренном Положением о Градостроительном совете федеральной территории «Сириус», утвержденным решением Совета федеральной территории от 25 апреля 2023 года № 1-23/159.

4.12. После поступления в администрацию федеральной территории заключения Архитектурной комиссии, предусмотренного пунктом 4.10 настоящего документа, решения Градостроительного совета федеральной территории (в случае принятия решения Градостроительным советом федеральной территории) администрация федеральной территории обеспечивает рассмотрение изменений в документацию по планировке территории на публичных слушаниях, за исключением случаев, предусмотренных нормативными правовыми актами Совета федеральной территории, путем принятия решения о проведении публичных слушаний, либо отклоняет такие изменения в документацию по планировке территории и направляет их на доработку с указанием причин, о чем на бумажном носителе или в форме электронного документа уведомляет лицо, направившее в администрацию федеральной территории заявление о внесении изменений в документацию по планировке территории, в срок, не превышающий 18 рабочих дней со дня поступления в администрацию федеральной территории документов, предусмотренных пунктами 4.1 – 4.3 настоящего документа.

Приложение № 1  
к Особенностям документации  
по планировке территории

**ФОРМА**  
заявления для юридического лица, индивидуального предпринимателя

**ЗАЯВЛЕНИЕ**  
о принятии решения о подготовке документации по планировке территории

Полное наименование юридического лица (индивидуального предпринимателя)	
ИИН	
ОГРН (ОГРНИП)	
Фамилия, имя, отчество (при наличии) представителя юридического лица (индивидуального предпринимателя)	
Сведения о документах, подтверждающих полномочия представителя юридического лица (индивидуального предпринимателя) (вид документа, серия, номер документа, дата выдачи, кем выдан)	
Адрес электронной почты юридического лица (индивидуального предпринимателя)	
Вид документации по планировке территории (проект планировки территории либо проект межевания территории в составе проекта планировки территории либо проект межевания территории в виде отдельного документа, подготовленного на основе ранее утвержденного проекта планировки территории* либо проект межевания территории в виде отдельного документа)	
Вид и наименование объекта капитального строительства, для размещения которого необходимо принятие решения о подготовке документации по планировке территории	
Вид разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства**	
Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**	
Основные характеристики планируемого к размещению объекта капитального строительства (назначение, местоположение, площадь объекта капитального строительства и др.)	
Источник финансирования работ по подготовке документации по планировке территории	
Реквизиты акта, которым утверждены документы территориального планирования, предусматривающие размещение объекта капитального строительства, в случае если отображение такого объекта в документах территориального планирования предусмотрено в соответствии с законодательством Российской Федерации (вид документа, его дата, номер и наименование)***	

Цель разработки документации по планировке территории	
Планируемый срок выполнения работ по подготовке документации по планировке территории	
Указание на отсутствие необходимости выполнения инженерных изысканий в целях подготовки документации по планировке территории****	
Указание на подготовку документации по планировке территории с учетом части 8 статьи 46.1, части 26, пункта 2 части 27 статьи 47 Федерального закона от 22 декабря 2020 года № 437-ФЗ «О федеральной территории «Сириус» с мотивированным обоснованием	

В целях принятия решения о подготовке документации по планировке территории даю согласие на обработку персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных».

Приложение к заявлению на \_\_\_\_л. в \_\_\_\_экз.

Перечень представленных документов:

№ п/п	Наименование документа	Количество

Руководитель

(уполномоченное лицо)

\_\_\_\_\_ (подпись, Ф.И.О.)

\*В случае необходимости принятия решения о подготовке проекта межевания территории в виде отдельного документа, подготовленного на основе ранее утвержденного проекта планировки территории, необходимо указать реквизиты документа, в соответствии с которым утвержден такой проект планировки территории (вид документа, его дата, номер и наименование).

\*\*В случае необходимости установления в документации по планировке территории вида разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

\*\*\*Данная строка не заполняется в случае подготовки документации по планировке территории с учетом части 8 статьи 46.1, части 26 статьи 47 Федерального закона от 22 декабря 2020 года № 437-ФЗ «О федеральной территории «Сириус».

\*\*\*\*В данной строке указывается, что необходимость выполнения инженерных изысканий отсутствует, а также мотивированное обоснование отсутствия необходимости выполнения инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории, в ином случае строка не заполняется.

**ФОРМА**  
**заявления для физического лица, за исключением индивидуального**  
**предпринимателя**

**ЗАЯВЛЕНИЕ**  
**о принятии решения о подготовке документации по планировке территории**

Фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица	
Сведения о документе, удостоверяющем личность гражданина (вид документа, серия, номер, дата выдачи, кем выдан)	
Фамилия, имя, отчество (при наличии) представителя физического лица	
Сведения о документах, подтверждающих полномочия представителя физического лица (вид документа, серия, номер документа, дата выдачи, кем выдан)	
Адрес электронной почты, адрес места жительства физического лица	
Вид документации по планировке территории (проект планировки территории либо проект межевания территории в составе проекта планировки территории либо проект межевания территории в виде отдельного документа, подготовленного на основе ранее утвержденного проекта планировки территории* либо проекта межевания территории в виде отдельного документа)	
Вид и наименование объекта капитального строительства, для размещения которого необходимо принятие решения о подготовке документации по планировке территории	
Вид разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства**	
Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**	
Основные характеристики планируемого к размещению объекта капитального строительства (назначение, местоположение, площадь объекта капитального строительства и др.)	
Источник финансирования работ по подготовке документации по планировке территории	
Реквизиты акта, которым утверждены документы территориального планирования, предусматривающие размещение объекта капитального строительства, в случае если отображение такого объекта в документах территориального планирования предусмотрено в соответствии с законодательством Российской Федерации (вид документа, его дата, номер и наименование)***	
Цель разработки документации по планировке территории	
Планируемый срок выполнения работ по подготовке документации по планировке территории	
Указание на отсутствие необходимости выполнения инженерных изысканий в целях подготовки документации по планировке территории****	

Указание на подготовку документации по планировке территории с учетом части 8 статьи 46.1, пункта 2 части 27 статьи 47 Федерального закона от 22 декабря 2020 года № 437-ФЗ «О федеральной территории «Сириус» с мотивированным обоснованием

В целях принятия решения о подготовке документации по планировке территории даю согласие на обработку персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных».

Приложение к заявлению на \_\_\_\_л. в \_\_\_\_экз.

Перечень представленных документов:

№ п/п	Наименование документа	Количество

(подпись, Ф.И.О. физического лица/представителя физического лица)

\*В случае необходимости принятия решения о подготовке проекта межевания территории в виде отдельного документа, подготовленного на основе ранее утвержденного проекта планировки территории, необходимо указать реквизиты документа, в соответствии с которым утвержден такой проект планировки территории (вид документа, его дата, номер и наименование).

\*\*В случае необходимости установления в документации по планировке территории вида разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

\*\*\*Данная строка не заполняется в случае подготовки документации по планировке территории с учетом части 8 статьи 46.1, части 26 статьи 47 Федерального закона от 22 декабря 2020 года № 437-ФЗ «О федеральной территории «Сириус».

\*\*\*\*В данной строке указывается, что необходимость выполнения инженерных изысканий отсутствует, а также мотивированное обоснование отсутствия необходимости выполнения инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории, в ином случае строка не заполняется.

Приложение № 2  
к Особенностям документации  
по планировке территории

ФОРМА  
заявления для юридического лица, индивидуального предпринимателя

ЗАЯВЛЕНИЕ  
об утверждении документации по планировке территории

Полное наименование юридического лица (индивидуального предпринимателя)	
ИНН	
ОГРН (ОГРНИП)	
Фамилия, имя, отчество (при наличии) представителя юридического лица (индивидуального предпринимателя)	
Сведения о документах, подтверждающих полномочия представителя юридического лица (индивидуального предпринимателя) (вид документа, серия, номер документа, дата выдачи, кем выдан)	
Адрес электронной почты юридического лица (индивидуального предпринимателя)	
Вид документации по планировке территории, направленной в администрацию федеральной территории «Сириус» для ее проверки и утверждения (проект планировки территории либо проект межевания территории в составе проекта планировки территории либо проект межевания территории в виде отдельного документа, подготовленного на основе ранее утверженного проекта планировки территории* либо проект межевания территории в виде отдельного документа)	
Вид и наименование объекта капитального строительства, для размещения которого необходимо принятие решения о подготовке документации по планировке территории	
Вид разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства**	
Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**	
Основные характеристики планируемого к размещению объекта капитального строительства (назначение, местоположение, площадь объекта капитального строительства и др.)	
Реквизиты акта, в соответствии которым принято решение о подготовке документации по планировке территории (вид документа, его дата, номер и наименование)	
Указание на подготовку документации по планировке территории с учетом части 8 статьи 46.1, части 26, пункта 2 части 27 статьи 47 Федерального закона от 22 декабря	

2020 года № 437-ФЗ «О федеральной территории «Сириус» с мотивированным обоснованием	
--	--

В целях принятия решения об утверждении документации по планировке территории даю согласие на обработку персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных».

Приложение к заявлению на \_\_\_\_л. в \_\_\_\_экз.

Перечень представленных документов:

№ п/п	Наименование документа	Количество

Руководитель

(уполномоченное лицо)

\_\_\_\_\_ (подпись, Ф.И.О.)

---

\*В случае необходимости принятия решения о подготовке проекта межевания территории в виде отдельного документа, подготовленного на основе ранее утвержденного проекта планировки территории, необходимо указать реквизиты документа, в соответствии с которым утвержден такой проект планировки территории (вид документа, его дата, номер и наименование).

\*\*В случае необходимости установления в документации по планировке территории вида разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

**ФОРМА**  
**заявления для физического лица, за исключением индивидуального**  
**предпринимателя**

**ЗАЯВЛЕНИЕ**  
**об утверждении документации по планировке территории**

Фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица	
Сведения о документе, удостоверяющем личность гражданина (вид документа, серия, номер, дата выдачи, кем выдан)	
Фамилия, имя, отчество (при наличии) представителя физического лица	
Сведения о документах, подтверждающих полномочия представителя физического лица (вид документа, серия, номер документа, дата выдачи, кем выдан)	
Адрес электронной почты, адрес места жительства физического лица	
Вид документации по планировке территории, направленной в администрацию федеральной территории «Сириус» для ее проверки и утверждения (проект планировки территории либо проект межевания территории в составе проекта планировки территории либо проект межевания территории в виде отдельного документа, подготовленного на основе ранее утвержденного проекта планировки территории* либо проект межевания территории в виде отдельного документа)	
Вид и наименование объекта капитального строительства, для размещения которого необходимо принятие решения о подготовке документации по планировке территории	
Вид разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства**	
Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**	
Основные характеристики планируемого к размещению объекта капитального строительства (назначение, местоположение, площадь объекта капитального строительства и др.)	
Реквизиты акта, в соответствии которым принято решение о подготовке документации по планировке территории (вид документа, его дата, номер и наименование)	
Указание на подготовку документации по планировке территории с учетом части 8 статьи 46.1, пункта 2 части 27 статьи 47 Федерального закона от 22 декабря 2020 года № 437-ФЗ «О федеральной территории «Сириус» с мотивированным обоснованием	

В целях принятия решения об утверждении документации по планировке территории даю согласие на обработку персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных».

Приложение к заявлению на \_\_\_\_л. в \_\_\_\_экз.

Перечень представленных документов:

№ п/п	Наименование документа	Количество

(подпись, Ф.И.О. физического лица/представителя физического лица)

---

\*В случае необходимости принятия решения о подготовке проекта межевания территории в виде отдельного документа, подготовленного на основе ранее утвержденного проекта планировки территории, необходимо указать реквизиты документа, в соответствии с которым утвержден такой проект планировки территории (вид документа, его дата, номер и наименование).

\*\*В случае необходимости установления в документации по планировке территории вида разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Приложение № 3  
к Особенностям документации  
по планировке территории

**ФОРМА**  
заявления для юридического лица, индивидуального предпринимателя

**ЗАЯВЛЕНИЕ**  
о внесении изменений в документацию по планировке территории

Полное наименование юридического лица (индивидуального предпринимателя)	
ИНН	
ОГРН (ОГРНИП)	
Фамилия, имя, отчество (при наличии) представителя юридического лица (индивидуального предпринимателя)	
Сведения о документах, подтверждающих полномочия представителя юридического лица (индивидуального предпринимателя) (вид документа, серия, номер документа, дата выдачи, кем выдан)	
Адрес электронной почты юридического лица (индивидуального предпринимателя)	
Вид документации по планировке территории, в которую необходимо внести изменения (проект планировки территории либо проект межевания территории в составе проекта планировки территории либо проект межевания территории в виде отдельного документа, подготовленного на основе ранее утвержденного проекта планировки территории либо проект межевания территории в виде отдельного документа)	
Реквизиты акта, в соответствии которым принято решение об утверждении документации по планировке территории (вид документа, его дата, номер и наименование)	
Мотивированное обоснование необходимости внесения изменений в документацию по планировке территории	
Цель внесения изменений в документацию по планировке территории из числа целей, предусмотренных пунктами 32 и 33 Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в	

отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 2 февраля 2024 года № 112	
--	--

В целях принятия решения о внесении изменений в документацию по планировке территории даю согласие на обработку персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных».

Приложение к заявлению на \_\_\_\_л. в \_\_\_\_экз.

Перечень представленных документов:

№ п/п	Наименование документа	Количество

Руководитель

(уполномоченное лицо)

\_\_\_\_\_ (подпись, Ф.И.О.)

**ФОРМА**  
**заявления для физического лица, за исключением индивидуального**  
**предпринимателя**

**ЗАЯВЛЕНИЕ**  
**о внесении изменений в документацию по планировке территории**

Фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица	
Сведения о документе, удостоверяющем личность гражданина (вид документа, серия, номер, дата выдачи, кем выдан)	
Фамилия, имя, отчество (при наличии) представителя физического лица	
Сведения о документах, подтверждающих полномочия представителя физического лица (вид документа, серия, номер документа, дата выдачи, кем выдан)	
Адрес электронной почты, адрес места жительства физического лица	
Вид документации по планировке территории, в которую необходимо внести изменения (проект планировки территории либо проект межевания территории в составе проекта планировки территории либо проект межевания территории в виде отдельного документа, подготовленного на основе ранее утвержденного проекта планировки территории либо проект межевания территории в виде отдельного документа)	
Реквизиты акта, в соответствии которым принято решение об утверждении документации по планировке территории (вид документа, его дата, номер и наименование)	
Мотивированное обоснование необходимости внесения изменений в документацию по планировке территории	
Цель внесения изменений в документацию по планировке территории из числа целей, предусмотренных пунктами 32 и 33 Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 2 февраля 2024 года № 112	

В целях принятия решения о внесении изменений в документацию по планировке территории даю согласие на обработку персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных».

Приложение к заявлению на \_\_\_\_л. в \_\_\_\_экз.

Перечень представленных документов:

№ п/п	Наименование документа	Количество

(подпись, Ф.И.О. физического лица/представителя физического лица)

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**  
**к проекту решения Совета федеральной территории «Сириус»**  
**«Об утверждении особенностей документации**  
**по планировке территории»**

Проект решения Совета федеральной территории «Сириус» «Об утверждении особенностей документации по планировке территории» (далее – проект) подготовлен в соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 44, пунктом 4 части 2 статьи 46.1 Федерального закона от 22 декабря 2020 года № 437-ФЗ «О федеральной территории «Сириус» (далее – Федеральный закон «О федеральной территории «Сириус»), статьями 4, 16, 23 Устава федеральной территории «Сириус», решением Совета федеральной территории «Сириус» от 25 апреля 2023 года № 1-23/157 «О едином документе территориального планирования и градостроительного зонирования федеральной территории «Сириус».

Проект направлен на установление в границах федеральной территории «Сириус» особого правового режима по вопросам состава, содержания, порядка разработки, утверждения документации по планировке территории, подготавливаемой в границах федеральной территории «Сириус» (далее соответственно – ДПТ, федеральная территория), а также порядка внесения изменений в ДПТ, в том числе через определение сведений, документов, материалов, необходимых для осуществления такого внесения изменений, ввиду отсутствия утвержденного Единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования федеральной территории (далее – ЕДТП), а также ввиду того, что для реализации полномочий органов публичной власти федеральной территории федеральным законодательством предусмотрены особые виды объектов – объекты федеральной территории.

В этой связи установленное Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – Кодекс) и Правилами подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 2 февраля 2024 года № 112 (далее – Правила подготовки документации по планировке территории), общее правовое регулирование по вопросам подготовки ДПТ на федеральной территории не применимо.

В настоящее время особенности документации по планировке территории предусмотрены только в нескольких субъектах Российской Федерации – городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге, Севастополе, а также в новых субъектах Российской Федерации (Луганской

Народной Республики, Республики Крым, Херсонской области, Запорожской области, Донецкой Народной Республике), предусматривающие в частности:

1) установление обязательного требования по несению расходов за счет средств участников свободной экономической зоны в случае размещения объектов, необходимых для реализации инвестиционных проектов (Республика Крым, город федерального значения Севастополь);

2) установление в документации по планировке территории вида разрешенного использования земельных участков, которые предназначены для размещения объектов в связи с реализацией инвестиционных проектов (Республика Крым, город федерального значения Севастополь);

3) установление особенностей состава и содержания документации по планировке территории (Луганская Народная Республика, Херсонская область, Запорожская область, Донецкая Народная Республика);

4) возможность реализации документации по планировке территории без учета положений документов территориального планирования и градостроительного зонирования городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, в случае если документация по планировке территории подготовлена в целях реализации решения о комплексном развитии территории.

Принимая во внимание установленное Федеральным законом «О федеральной территории «Сириус» специальное правовое регулирование отношений в области градостроительной деятельности и земельных отношений проектом предлагается установить в границах федеральной территории следующие особенности.

1. Полномочия органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления по принятию решений о подготовке, об утверждении ДПТ, предусмотренные Кодексом, и Правилами подготовки документации по планировке территории в границах федеральной территории «Сириус» осуществляются администрацией федеральной территории «Сириус».

2. До утверждения генерального плана федеральной территории, правил землепользования и застройки федеральной территории либо ЕДТП (далее – документы пространственного развития федеральной территории), нормативов градостроительного проектирования федеральной территории, но не позднее 31 декабря 2030 года:

1) подготовка, утверждение, изменение ДПТ, признание отдельных частей такой документации не подлежащими применению к федеральной территории осуществляется в отсутствие документов пространственного развития федеральной территории, нормативов градостроительного проектирования федеральной территории;

2) установление в ДПТ, решениях администрации федеральной территории вида разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства (далее – ВРИЗУ), а также предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – ПП) осуществляется администрацией федеральной территории в отсутствие документов пространственного развития федеральной территории с учетом особенностей, предусмотренных проектом.

3. Подготовка и утверждение ДПТ осуществляется без учета документов территориального планирования Краснодарского края, генерального плана муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, документации по планировке территории, утвержденной уполномоченными органами исполнительной власти Краснодарского края, органами местного самоуправления муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, документации по планировке территории, утвержденной федеральными органами исполнительной власти в соответствии с Федеральным законом от 1 декабря 2007 года № 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федеральным законом от 7 июня 2013 года № 108-ФЗ «О подготовке и проведении в Российской Федерации чемпионата мира по футболу FIFA 2018 года, Кубка конфедераций FIFA 2017 года, чемпионата Европы по футболу UEFA 2020 года и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края в соответствии с особенностями, предусмотренными проектом.

4. Установление ВРИЗУ, а также ПП осуществляется:

1) применительно к территории, в отношении которой подготовлена ДПТ (в общем правовом регулировании ВРИЗУ и ПП устанавливаются применительно к территориальным зонам в утвержденных градостроительных регламентах);

2) в составе ДПТ, утверждаемой исключительно администрацией федеральной территории (в общем правовом регулировании ДПТ в границах федеральной территории может быть утверждена иными органами власти);

3) в составе ДПТ, предусматривающей размещение на федеральной территории объектов, включенных в государственную программу федеральной территории, либо иных объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения или если указанная документация подготовлена в целях обеспечения масштабных инвестиционных проектов.

5. Сформирован перечень ПП, которые могут быть установлены в ДПТ, и которые отличаются от перечня предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и ПП, установленных статьей 38 Кодекса.

В данном вопросе уделено особое внимание необходимости сохранения и увеличения площади зеленых насаждений на федеральной территории. В этой связи при формировании перечня ПП принята во внимание практика города Москвы (постановление Правительства Москвы от 28 марта 2017 года № 120-ПП «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы»).

6. Устанавливаются следующие особенности состава и содержания ДПТ:

1) включение в основную часть проекта планировки территории сведений о ВРИЗУ, а также ПП, за исключением случаев подготовки проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории;

2) включение в основную часть проекта межевания территории сведений о ВРИЗУ, а также ПП в случае подготовки проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории;

3) включение в основную часть проекта планировки территории положений о характеристиках планируемого развития территории, в том числе описание принципов регулирования застройки, содержащее описание требований к улично-дорожной сети, формированию общественных пространств, распределению высотности застройки, к формированию застройки, требования к формированию фронтов размещаемой застройки, варианты планировочных и (или) объемно-планировочных решений размещаемой застройки, требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства (далее – Положение о характеристиках планируемого развития территории);

4) включение в основную часть проекта планировки территории положений, обеспечивающих оценку экономической эффективности принимаемых планировочных решений, ориентировочных затрат на реализацию проекта планировки с указанием этапов и источников финансирования.

Также проектом предусматриваются корреспондирующие нормы по установлению особенностей состава и содержания материалов по обоснованию проектов планировки территории, проектов межевания территории с учетом вышеназванных особенностей.

7. Устанавливаются следующие особенности при осуществлении административных процедур:

1) совершенствование административных процедур в части оптимизации процессов согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства при утверждении ДПТ с установлением ВРИЗУ, а также ПП (согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства, для размещения которого подготовлена ДПТ, в состав которой входит Положение о характеристиках планируемого развития территории не требуется согласно Положению о порядке согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства в границах федеральной территории «Сириус», утвержденному решением Совета федеральной территории от 31 мая 2022 года № 1-12/78);

2) устанавливаются особенности в части требований к содержанию решения о подготовке ДПТ, форме заявления о подготовке ДПТ для обеспечения «прозрачности» принимаемых решений о подготовке ДПТ как администрацией федеральной территории, так и иными лицами, указанными в части 1.1 статьи 45 Кодекса;

3) устанавливаются особенности состава документов, необходимых для принятия решения о подготовке ДПТ (схема границ территории, эскиз (трехмерное изображение) планируемого к размещению объекта капитального строительства, линейного объекта, схема прохождения трассы линейного объекта, пояснительная записка), а также устанавливаются требования к содержанию указанных документов в целях формирования модели

пространственного развития применительно к территории в отношении которой планируется подготовка ДПТ;

4) устанавливаются дополнительные основания для принятия решения о подготовке ДПТ в случае планируемого установления в ее составе ВРИЗУ, а также ПП (наличие объектов в государственной программе федеральной территории или инвестиционного соглашения в отношении объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения или если ДПТ подготовлена в целях реализации масштабных инвестиционных проектов);

5) устанавливаются требования к формату предоставления документов в электронной форме, позволяющему обеспечить их размещение в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, учитывая необходимость предоставления дополнительных документов для принятия решения о подготовке ДПТ, включения данных документов в состав ДПТ при ее утверждении;

6) устанавливаются особенности в части оснований для отказа в приеме документов, направленных для принятия решения о подготовке ДПТ либо для утверждения ДПТ, в целях оптимизации (сокращения временных затрат) осуществления административных процедур, связанных с подготовкой ДПТ, а также ее утверждением;

7) устанавливаются особенности в части оснований принятия решения об отказе в подготовке ДПТ, а также оснований принятия решений администрацией федеральной территории об отмене решения о подготовке ДПТ в силу предусмотренных проектом особенностей и установления дополнительных требований к документам, в том числе в случае если планируемое размещение объекта не соответствует ранее утвержденным в установленном порядке документам, обосновывающим развитие федеральной территории;

8) в целях создания правовых условий всестороннего и полного рассмотрения документов, направленных в целях принятия принятия решения о подготовке ДПТ, об утверждении ДПТ либо о внесении изменений в ДПТ устанавливаются особенности участия коллегиальных органов, созданных для обеспечения деятельности органов публичной власти федеральной территории (Архитектурной комиссии администрации федеральной территории, Градостроительного совета федеральной территории (в случае принятия решений Градостроительным советом федеральной территории);

9) устанавливаются особенности согласования ДПТ, подготовленной для размещения объектов капитального строительства в границах федеральной территории, принятие решение об утверждении которой не относится к компетенции администрации федеральной территории (утверждение такой ДПТ без согласования администрации федеральной территории будет не допустимо; установление дополнительного предмета согласования такой ДПТ, оснований отказа в согласовании такой ДПТ с учетом утвержденных в установленном порядке документов, обосновывающих развитие федеральной территории);

10) устанавливаются особенности утверждения ДПТ, подготовленной для размещения объектов федеральной территории на федеральной территории и на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края. Утверждение такой ДПТ будет осуществляться администрацией федеральной территории при наличии

согласования уполномоченного органа местного самоуправления муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации. При этом в случае непредоставления согласования в соответствии с законодательством Российской Федерации либо направления отказа в согласовании в отношении указанной ДПТ, утверждение такой ДПТ будет осуществляться администрацией федеральной территории в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации (с учетом положений частей 12.7 – 12.9, 22 статьи 45 Кодекса);

11) устанавливаются особенности правового регулирования в части установления обязательных требований в отношении физических, юридических лиц, заинтересованных в строительстве или реконструкции объекта капитального строительства, обратившихся в администрацию федеральной территории с документами, необходимыми для принятия решения о подготовке ДПТ (предусматривается перераспределение финансовой нагрузки по обеспечению подготовки ДПТ в случае если инициатором такой подготовки выступают физические или юридические лица, заинтересованные в строительстве или реконструкции объекта капитального строительства; в настоящее время согласно действующему законодательству подготовка соответствующей документации должна осуществляться за счет бюджетных средств);

12) устанавливаются особенности правового регулирования в части состава документов, предоставляемых для утверждения ДПТ с учетом предусмотренных проектом особенностей в части требований к составу документов, необходимых для принятия решения о подготовке ДПТ;

13) устанавливаются особенности правового регулирования по вопросам разработки документации в целях комплексного развития территории с учетом ранее принятого решения Совета федеральной территории «Сириус» от 27 июня 2024 № 1-40/257 «О комплексном развитии территории в границах федеральной территории «Сириус».

При разработке указанных процедур учтена практика города Москвы (постановление Правительства Москвы от 30 апреля 2019 года № 449-ПП «Об утверждении Положения о составе, порядке подготовки, согласования и представления на утверждение проектов планировки территории в городе Москве»).

В связи с тем, что в проекте отсутствуют предписания финансово-распорядительного характера за счет средств бюджета федеральной территории, принятие решения Совета федеральной территории «Сириус» «Об утверждении особенностей документации по планировке территории» не потребует финансирования за счет средств бюджета федеральной территории, иных бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

Согласно проекту его принятие повлечет установление требований, которые связаны с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности и оценка соблюдения которых будет осуществляться администрацией федеральной территории в рамках принятия соответствующих решений.

В этой связи в соответствии с частью 1 статьи 3 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации» предусмотрен срок вступления в силу решения Совета

федеральной территории «Сириус» «Об утверждении особенностей документации по планировке территории» с 1 марта 2026 года.

Кроме того, с учетом изложенного проект подлежит оценке регулирующего воздействия в силу Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов органов публичной власти федеральной территории «Сириус», затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности, экспертизы и оценки фактического воздействия нормативных правовых актов органов публичной власти федеральной территории «Сириус», затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, утвержденного решением Совета федеральной территории «Сириус» от 26 декабря 2022 года № 1-19/135.